

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象

估价对象为龙海刚名下位于米东区碱沟中路 414 号宏达花苑小区 18 栋 3 层 1 单元 301 房地产；财产范围包括建筑物和地下室及相应分摊土地使用权，包含动产、债权债务等其他财产或者权益。估价对象所在楼栋为总层数 6 层，地下室 3-1-301，结构为混合，外墙为涂料，单元防盗门，窗为塑钢窗，入户防盗门。室内中高档装修，客厅餐厅卧室地面：复合木地板；厨房卫生间地面：地砖；客厅及卧室墙面：墙纸；厨卫墙面：瓷砖；客厅天棚：石膏吊顶；卧室天棚：乳胶漆；厨卫天棚：PVC 扣板。建筑面积 106.88 平方米，现状用途为住宅用房。修建年代为 2002 年。四至为东至米泉南路，南至空地，西至古河路，北至住宅楼。基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

根据实地查勘之日，本次估价价值时点为 2019 年 08 月 28 日。

四、价值类型

1、本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

房地产市场价值即采用公开市场价值标准。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

- 2、本次估价结果包括房产和相应分摊土地、地下室使用权价值；
- 3、估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封、拖欠税费等因素对估价对象价值的影响。

五、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，估价方法选用收益法和比较法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2019 年 08 月 28 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 582175 元，人民币大写金额伍拾捌万贰仟壹佰柒拾伍元整，房地产单价为 5447 元/平方米。

六、特别提示

以上内容摘自房地产估价报告，估价人员提示报告使用人应认真阅读本报告全文。使用本报告的结论是应符合估价报告中的假设和限制条件。如有异议，请委托人在 5 日内向我公司提出书面说明。

特此函告

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇一九年九月十二日

7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，估价方法选用收益法和比较法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2019 年 08 月 28 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 582175 元，人民币大写金额伍拾捌万贰仟壹佰柒拾伍元整，房地产单价为 5447 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘翔	中国注册房地产估价师 姓名 刘翔 注册号 6520060043	刘翔	2019年9月12日
冯毅	中国注册房地产估价师 姓名 冯毅 注册号 6520040146	冯毅	2019年9月12日

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019 年 08 月 28 日。

十三、估价作业日期

估价作业日期自 2019 年 08 月 28 日，估价报告提交日期 2019 年 09 月 12 日。

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇一九年九月十二日